Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

Aanhangsel van de Handelingen

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3351

Vragen van het lid **Van der Linde** (VVD) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *het artikel «Bouw faalt als keurmeester van zichzelf»* (ingezonden 17 augustus 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 30 augustus 2016).

Vraag 1
Hebt u kennisgenomen van het artikel «Bouw faalt als keurmeester van zichzelf»?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Is er aanleiding voor de betrokken bewoners om zich zorgen te maken over de veiligheid van hun woning? Bij wie kunnen zij terecht voor gedetailleerde informatie?

Antwoord 2
Nee. Naar ik heb begrepen van betrokken partijen is hiervoor geen aanleiding. De gemeente heeft als bevoegd gezag – net als in het huidige stelsel – de taak en de verantwoordelijkheid om in gevaarlijke situaties op te treden en de bouwer hierop aan te spreken.
De gemeente Den Haag heeft een brief geschreven aan de betrokken bewoners. In deze brief geeft de gemeente aan dat de bewoners van hun woning kunnen verwachten dat deze qua veiligheid van eenzelfde kwaliteit is als andere nieuwbouwwoningen. De gemeente wijst de bewoners erop dat voor hun woningen een waarborgcertificaat van de Stichting Garantiewoning is verstrekt. Aannemers die aan de garantieregeling deelnemen verklaren van tevoren dat zij aan de bouwregelgeving zullen voldoen. Op de woningen van deze aannemers zit een garantie tegen gebreken die na de oplevering worden geconstateerd. Mocht de aannemer deze garantie onverhoopt niet na kunnen komen, dan is er als vangnet een waarborgregeling die er voor zorgt dat gebreken alsnog zonder tussenkomst van de aannemer kosteloos worden

[1] Trouw, 16 augustus 2016

ah-tk-20152016-3351
ISSN 0921 - 7398
’s-Gravenhage 2016

hersteld. Via dit waarborgcertificaat is de bouwkwaliteit van deze woningen verzekerd.
Voor zover de opleverdossiers van de betreffende woningen nog ontbreken, heeft de gemeente deze inmiddels opgevraagd bij de waarborginstellingen. Indien uit deze opleverdossiers toch nog onvolkomenheden blijken, dan gaat de gemeente direct in overleg met de aannemer over de wijze waarop hij deze de punten alsnog oplost en hoe hij de bewoners hierover informeert. De waarborginstelling staat bij eventuele onvolkomenheden garant voor herstel. De gemeente Den Haag ziet er actief op toe dat zij de opleverdossiers zo snel mogelijk ontvangt en dat eventueel herstel adequaat wordt uitgevoerd.
De bewoners kunnen zich voor gedetailleerde informatie in eerste instantie richten tot de partij met wie zij de koop-/aannemingsovereenkomst hebben gesloten. Dat is de projectontwikkelaar of de aannemer. Mocht deze in gebreke blijven dan kan een beroep gedaan worden op de waarborginstellingen.
Overigens wordt in het voorziene wettelijk stelsel de aansprakelijkheid voor gebreken van de aannemer aangescherpt. De aannemer wordt dan ook aansprakelijk voor gebreken die zich na de oplevering voordoen, tenzij deze gebreken hem niet zijn toe te rekenen. In het huidige stelsel is de aannemer na de oplevering alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

Vraag 3
Kunt u toelichten hoe het pilotproject in Den Haag zich verhoudt tot de andere experimenten op dit gebied, in hoeverre bij die experimenten het aanhangige wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen (Kamerstukken 34 453) wordt gevolgd en tot welke aanpassing in de lagere regelgeving de experimenten zouden moeten leiden?

Antwoord 3
Gemeenten hebben op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet de taak om omgevingsvergunningaanvragen voor een vergunning voor het bouwen te toetsen aan de bouwregelgeving, toezicht te houden op de verleende vergunning en toezicht te houden op de naleving van de bouwregelgeving. Alhoewel er sprake is van grote verschillen tussen gemeenten is het landelijke beeld dat het bestaande stelsel teveel tekortkomingen kent.
Aanvankelijk is door achtereenvolgende kabinetten ingezet op verbetering van het bestaande stelsel van kwaliteitsborging in de bouw. Reeds vanaf 2003 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) (en haar voorganger: de VROM-Inspectie) gewerkt aan een verbetering van de kwaliteit van de uitvoering van de gemeentelijke taken. De ILT heeft onder andere in de periode van 2003 tot 2008 alle gemeenten onderzocht op de uitvoering van bouwtaken en verbetertrajecten in gang gezet. Een ander voorbeeld is de wijziging van de Woningwet in 2007 die tot doel had om de naleving, handhaafbaarheid en handhaving van de bouwregelgeving te verbeteren. De regering meent dat deze inspanningen onvoldoende resultaat hebben opgeleverd.
Zo blijkt uit onderzoek van de VROM-Inspectie uit 2010 dat bij een derde deel van de gecontroleerde woningen de EPC-berekeningen niet waren gecontroleerd. Uit een onderzoek van de Nieman Groep uit 2011 bleek dat zo'n 20 – 50% van de beoordeelde woningen niet voldeed aan de gestelde minimumeisen. Uit onderzoek van de ILT dat bijna 80% van de gemeenten geen toezicht hield op de constructieve veiligheid van onderzochte overdekte zwembaden binnen hun gemeente. Ook bij landelijk bekend geworden incidenten zoals meer recent bij de Grolschveste, Schiedamse Parkweg en TU Eindhoven bleek dat het ontbrak aan goed toezicht van de opdrachtgever, de bouwer en van de gemeente.
Verder speelt een rol dat als gevolg van versnippering in de bouw steeds meer partijen bij de bouw van een bouwwerk zijn betrokken waardoor afstemmingsproblemen ontstaan. Door technische ontwikkelingen is de beoordeling van bouwwerken steeds complexer geworden.
In het huidige stelsel is het voor bewoners vaak onduidelijk wie verantwoordelijk is voor de kwaliteit van het bouwwerk en hebben zij een zwakke positie om hun recht te halen wanneer iets aan hun woning niet goed is. Bewoners/eigenaren van bouwwerken hebben recht op kwalitatief goede bouwwerken. Dat houdt in dat deze bouwwerken voldoen aan de wettelijke vereisten uit

oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energieprestatie en bescherming van het milieu, en daarnaast aan de contractueel vastgelegde afspraken. Het voorgenomen nieuwe stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen draagt bij aan een verbetering van de bouwkwaliteit, een betere consumentenbescherming en kan bijdragen aan de verlaging van de faalkosten door verhoging van het kwaliteitsbewustzijn van bouwbedrijven.
Ter voorbereiding op de introductie van een nieuw stelsel worden al zo'n tien jaar experimenten en pilots uitgevoerd om ervaringen op te doen. Zie voor een overzicht van een kleine dertig projecten: http://www.stichtingibk.nl/2016/08/16/pilots-proefprojecten-en-andere-initiatieven-op-kaart/.
De pilot in Den Haag is één van de vijf pilots die op dit moment lopen binnen het experiment grondgebonden woningen in het kader van de Crisis- en herstelwet.[2] Het doel van de pilotprojecten is om de instrumenten voor kwaliteitsborging te kunnen testen die in het voorziene wettelijke stelsel kunnen worden gebruikt. Een tweede doel is de samenwerking tussen private partijen en gemeenten te beproeven. binnen de nieuwe rolverdeling.
Zowel bouwende partijen als gemeenten hebben om deze pilots gevraagd. Alle partijen zijn het er over eens dat de mogelijkheid tot experimenteren er niet toe mag leiden dat de risico's voor eigenaren/bewoners van te toetsen woningen toenemen. Dit is ook niet het geval. Zo blijft in de pilots de positie van de eigenaar/bewoners gelijk ten opzichte van het huidige gemeentelijke toezicht (de gemeente kan aan de hand van het opleverdossier de bouwer aanspreken om herstelwerkzaamheden uit te voeren) en behouden de eigenaar/bewoners dezelfde garantie voor de kwaliteit van hun woning die nu al geldt.
Iedere gemeente heeft de ruimte om op eigen wijze invulling aan de pilot te geven. Het gaat dan om de wijze waarop en de mate waarin de gemeente zelf ook toetst om de werking van het instrument te kunnen monitoren. Door deze verschillen in aanpak van de pilots wordt een rijkere ervaring opgedaan die zal kunnen worden gebruikt bij de verdere vormgeving van het voorgenomen nieuwe stelsel. De gemeente Den Haag volgt – net als de betreffende gemeenten in de andere projecten – het werk van de kwaliteitsborgers op enige afstand en deelt haar bevindingen uiteindelijk met de kwaliteitsborgers. De betrokken kwaliteitsborgers hebben hun ervaringen verwerkt in de verdere ontwikkeling van hun instrumenten. De experimenten hebben daarnaast ervaringen opgeleverd voor hun samenwerking met de gemeente, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgevingsveiligheid en ruimtelijke aspecten als geluidbelasting. Voorts hebben de experimenten tot nu toe bijgedragen aan het formuleren van eisen aan instrumenten in de lagere wet- en regelgeving. Zo worden mede naar aanleiding van de bevindingen van de gemeente Den Haag eisen geformuleerd aan minimaal te controleren onderdelen van een bouwwerk. Andere ervaringen die in lagere regelgeving zullen worden verwerkt betreffen o.a. de vragen hoe wordt omgegaan met kleine afwijkingen van het Bouwbesluit bij de gereedmelding van het bouwwerk en welke documenten hierbij dienen te worden aangeleverd bij de gemeente. De komende periode zullen indien nodig ook overige ervaringen worden verwerkt in de algemene maatregel van bestuur en de ministeriële regeling.

[2] De andere vier pilots zijn in Delft, Eindhoven, Rotterdam en Sint Anthonis. Daarnaast zijn onlangs vergelijkbare pilots gehouden in Plantage Leiderdorp en in Amsterdam Zeeburgereiland. Het Galileo Reference Centre in Noordwijk betreft een pilot met andere bouwwerken dan woningen.